

Platz für die ganze Familie: Zwei Wohneinheiten – flexibel nutzbar



Objektnummer: 5533

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7033 Pötzsching
Baujahr:	2005
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	206,00 m ²
Nutzfläche:	206,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	348,00 m ²
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Kotthaus

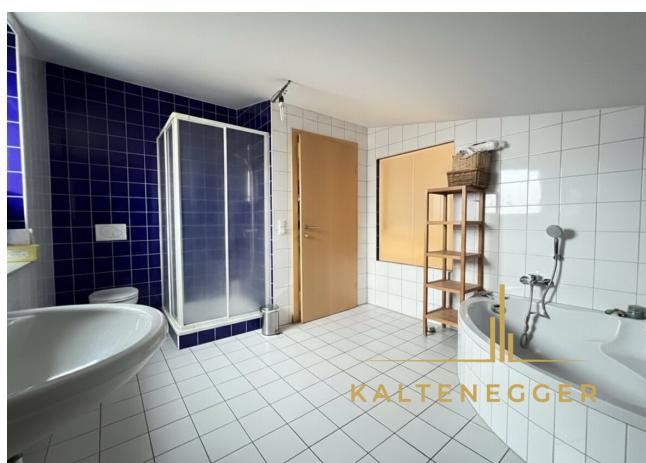
Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien







KALTENEGGER



KALTENEGGER



KALTENEGGER

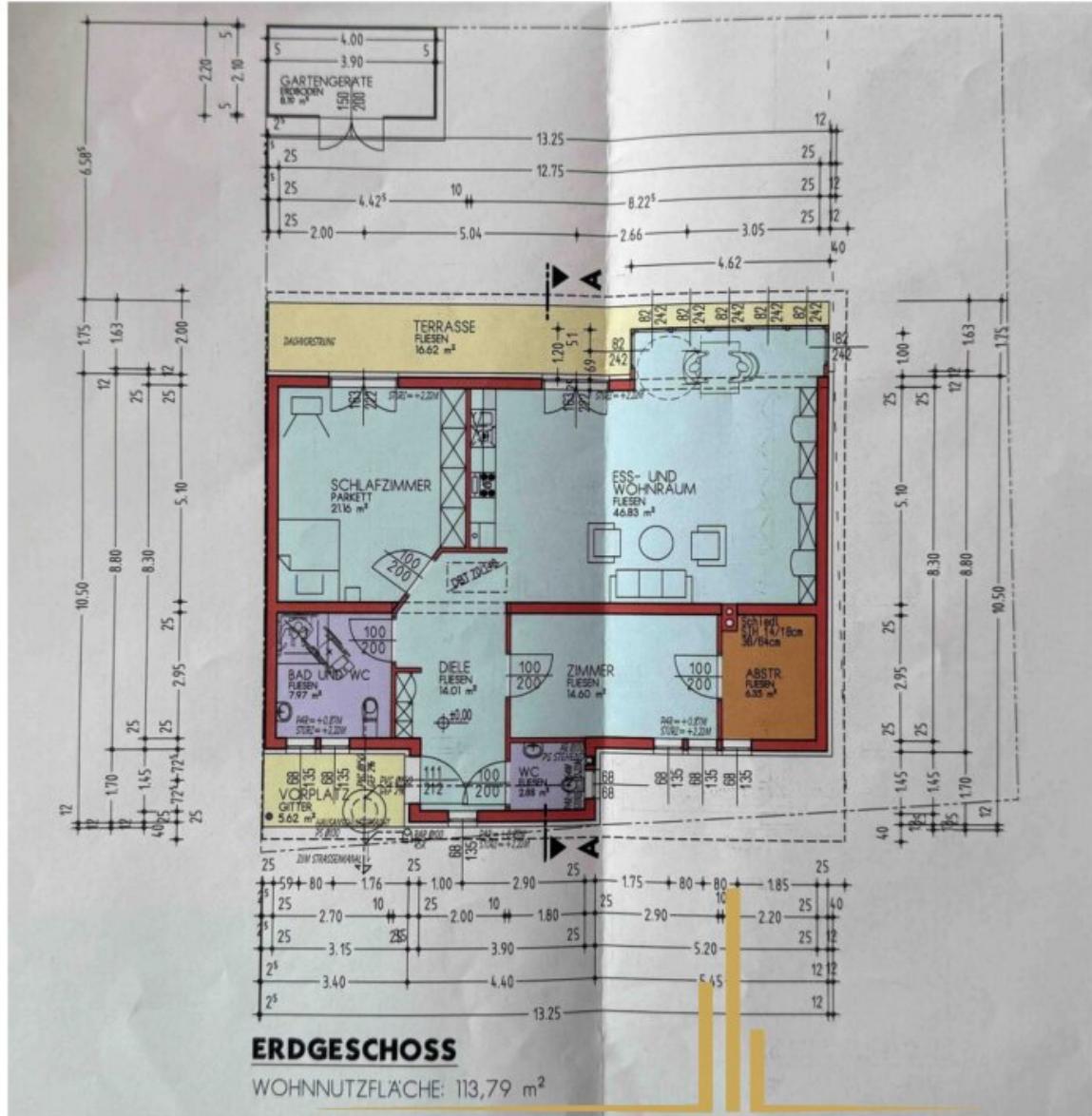




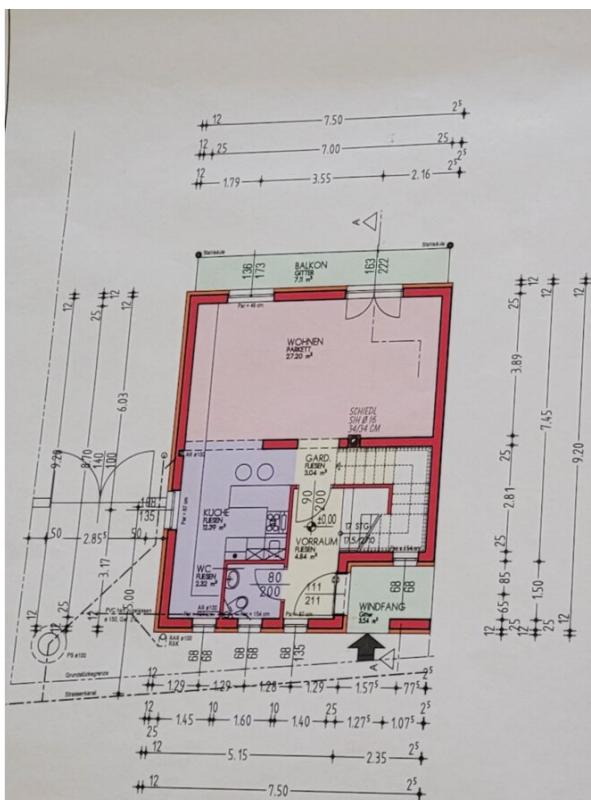




KALTENECKER

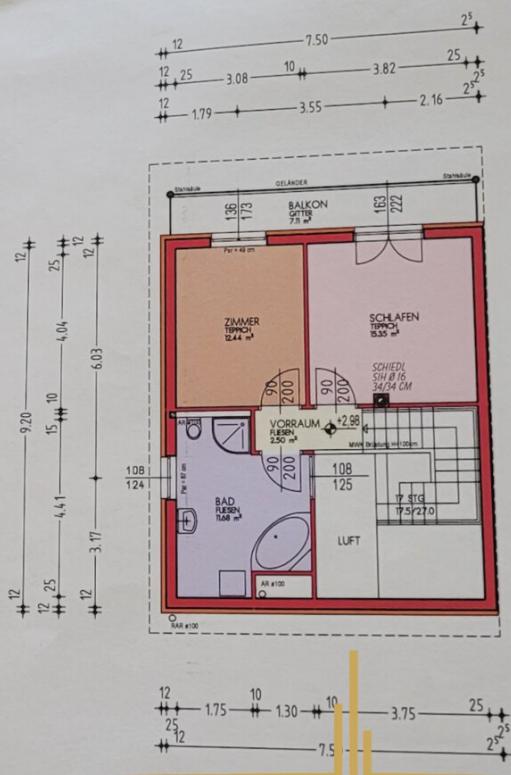


KALTENEGGER



ERDGESCHOSS

Wohnnutzfläche: 49,79 m²



KALTENEGGER
DACHESSCHÖSS

Wohnnutzfläche: 41.97 m²

Objektbeschreibung

Zum Verkauf: Zwei nebeneinanderliegende Grundstücke mit separaten Wohneinheiten

Die Liegenschaft eignet sich ideal für Familien, für Wohnen und Arbeiten oder als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Zusammen haben beide Grundstücke eine Gesamtfläche von ca. 560 m² (330 m² + 229 m²).

Die Wohnnutzfläche beträgt im Haus 2 ca. 92 m² und im Haus 2A ca. 113,8 m²

Der Garten verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 348 m². Das Dach wurde im Jahr 2025 renoviert.

Haus 2 – ca. 92 m² Wohnnutzfläche

Untergeschoss:

- Wohnküche 27,20m² mit Zugang in den Garten
- Vorräum mit Treppe
- Gäste WC 2,32m²
- Abstellraum
- Terrasse
- Holzofen und Elektroheizung vorhanden
- Auto-Stellplatz

Obergeschoss:

- Schlafzimmer 15,35m²
- Arbeitszimmer 15,35m²
- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss, Dusche, Badewanne und WC 11,68m²
- Balkon 7,11m²

Zusätzlich:

- Zugang zum Dachgeschoss der zweiten Wohneinheit mit Technikraum

Haus 2A – ca. 113,8 m² Wohnnutzfläche (barrierefrei) plus ca 60 m² Dachgeschoss

Haus 2A ist barrierefrei ausgeführt und bietet eine sehr angenehme Raumgestaltung mit großzügigen Wohnbereichen.

- Sehr großzügige Wohnküche ca 46,83m² mit Zugang in den Garten
- Terrasse 16,62m²
- Schlafzimmer ca 21,16m² mit Zugang in den Garten
- Großes Badezimmer mit Walkin-Dusche Waschbecken und WC ca 7,97m²
- Gäste-WC separat 2,88m²
- Arbeitszimmer ca 14,6m²
- Wirtschaftsraum (Zugang über das Arbeitszimmer) mit Waschmaschinenanschluss ca 6,35m²
- Vorräum ca 14,01m²
- Jalousien vorhanden teilw. elektrisch
- Schwedenofen

Highlights:

- Zwei separate Wohneinheiten auf zwei nebeneinanderliegenden Grundstücken
- Ideal für Familien, Wohnen & Arbeiten oder Vermietung
- Großzügige Gartenfläche ca. 348 m² mit Geräteschuppen

- Dach 2025 erneuert
- Barrierefreie Wohneinheit vorhanden

Dachgeschoss (Zusatzfläche):

Das Dachgeschoss von Haus 2A ist derzeit nur über den Balkon von Haus 2 begehbar. Optional kann der Zugang durch den Einbau einer Wendeltreppe von der Galerie ins Dachgeschoss hergestellt werden. Das Dachgeschoss umfasst ca. 60 m² und beinhaltet einen Heizungs- sowie Technikraum. Diese Fläche ist nicht in die Wohnnutzfläche eingerechnet. Für diese Räume liegt kein gesonderter Detail-Aufriss im Einreichplan vor.

Ihre Chance:

Eine seltene Gelegenheit mit zwei Wohneinheiten auf zusammenhängenden Grundstücken – perfekt für Familien oder für Personen, die Wohnen und Arbeiten kombinieren bzw. eine flexible Nutzung schätzen.

Besichtigung:

Bei Interesse an einer Besichtigung oder weiteren Informationen können Sie mich gerne unter [+43 664 881 866 77](tel:+4366488186677) erreichen, um einen Termin zu vereinbaren.